

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
II/BTM

Verantwortliche/r:  
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:  
**BTM/075/2023**

## **GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2022**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schluss	15.11.2023	Ö	Gutachten	
Stadtrat	30.11.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
Ref. I, GEWOBAU

### I. Antrag

Der Stadtrat ermächtigt die Vertretung der Stadt Erlangen, in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH folgende Beschlüsse zu fassen.

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
2. Gemäß Vorschlag von Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird folgende Gewinnverwendung beschlossen:
  - a. Auf Zahlung einer Dividende für das Jahr 2022 wird verzichtet.
  - b. Der Jahresüberschuss von 2.841.256,27 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2022 wird gebilligt.
5. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG und die prüferische Durchsicht des Reporting Packages für den Konzernabschluss der Stadt Erlangen.
6. Der Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH, Herr Tobias Stöhr, wird ermächtigt, in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH folgende Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zu fassen:
  - a. Der Jahresabschluss der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2022, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
  - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2022 Entlastung erteilt.
  - c. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2023 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

## II. Begründung

Die von der Vertretung der Stadt Erlangen in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH abzugebenden Stimmen bedürfen nach der Bayerischen Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung des Stadtrats der Zustimmung des Stadtrats.

### Sachbericht zum Geschäftsjahr 2022:

#### 1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2022

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2022 wurden zum vierten Mal in Folge von der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg geprüft. Mit Datum vom 30. Juni 2023 wurde jeweils der **uneingeschränkte Bestätigungsvermerk** erteilt. Die Aufträge umfassten auch die Prüfung nach § 53 HGrG über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

#### Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

(in Mio. €)	Konzern <sup>1)</sup>		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2022	Vj.	2022	Vj.	2022	Vj.
Jahresüberschuss	2,8	3,0	2,8	3,0	0	0
Ergebnisabführung	--	--	--	--	0,2	0,4
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	58,3	57,2	58,7	57,2	4,5	4,7
Instandhaltungskosten f. Hausbewirtschaftung	7,8	7,5	7,8	8,1	0	0

1) bereinigt um „interne“ Leistungs- und Kapitalbeziehungen zwischen GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

#### Kennzahlen zur Bilanz:

(in Mio. €)	Konzern <sup>1)</sup>		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2022	Vj.	2022	Vj.	2022	Vj.
Bilanzsumme	756,3	702,3	756,7	702,8	1,3	1,6
Anlagevermögen	705,7	659,5	705,7	659,4	0,4	0,5
EK-Quote	37,0%	39,4%	37,0%	39,4%	1,9%	1,6%
Investitionen <sup>2)</sup>	61,1	52,5	61,1	52,4	0,1	0,1
Kreditaufnahme <sup>3)</sup>	66,5	71,1	66,5	71,1	0	0

2) Bruttoinvestitionen, vor Abzug der erhaltenen Baukostenzuschüsse

3) Kreditaufnahme abzüglich Umschuldungen

## Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2022	Vj.	2022	Vj.	2022	Vj.
Anzahl der WE	8.846	8.762	8.846	8.762	--	--
(davon öffentl. gefördert/EOF)	(2.840)	(2.867)	(2.840)	(2.867)	--	--
Wohn-/Nutzfläche (qm)	566.800	575.700	566.800	575.700	--	--
Ø-Wohn.-miete (€/qm)	5,98	5,78	5,98	5,78	--	--
Mitarbeiter	123,5	124,5	68,5	70,5	55	54
Cash Flow (in Mio.€) (nach DVFA/SG) <sup>4)</sup>	15,9	15,0	15,5	14,5	0,2	0,5

4) Cash-Flow nach DVFA/SG = Jahresergebnis (vor Gewinnabführung) + Abschreibungen +/- Veränderung d. langfristigen Rückstellungen +/- sonstige zahlungsunwirksame wesentliche Aufwenden und Erträge, ohne Sondereinflüsse

Der GEWOBAU-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.841 T€. Damit liegt das Ergebnis um 321 T€ unter Plan und 176 T€ unter dem Vorjahr. Gemäß Lagebericht resultiert der Rückgang im Wesentlichen aus gegenüber der Planung erhöhten Leerstandskosten aus der Sanierungstätigkeit. Die Geschäftsführung des GEWOBAU-Konzerns beurteilt gemäß Lagebericht das abgelaufene Geschäftsjahr als zufriedenstellend.

Die auf Grundlage eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags erfolgte Ergebnisabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH an die GEWOBAU Erlangen GmbH ist in 2022 um 176 T€ auf 199 T€ gesunken. Die Umsatzsteigerungen in den Bereichen Objektbetreuung und Grünunterhalt konnten die Umsatzverluste in den Bereichen Regiebetrieb und Kantsanierung nicht ausgleichen. Gleichzeitig sind die Kosten weiter gestiegen.

Die Umsatzerlöse resultieren vor allem aus der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31.12.2022 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.846 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.762), von denen 2.840 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentlich gefördert/EOF) unterliegen (Vorjahr 2.867). Die GEWOBAU bewirtschaftet ferner 1.673 Garagen und Tiefgaragenstellplätze, 2.590 sonstige Stellplätze sowie 58 Gewerbeeinheiten. 91 Wohneinheiten sowie 99 Garagen und sonstige Stellplätze werden für Dritte verwaltet. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen weiterhin erhöhte Abschreibungen gegenüber.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist von 702 Mio. € auf 756 Mio. € weiter angestiegen. Dabei entfallen rd. 668 Mio. € (Vj. 640 Mio. €) auf Immobilienvermögen. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert, der Anlagendeckungsgrad beträgt 98,1% (Vorjahr 100,2%).

Die Eigenkapitalquote ist mit 37,0% (Vorjahr 39,4%) weiterhin vergleichsweise hoch. Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird sie in den kommenden Jahren weiter rückläufig sein. Für das Ende des kommenden Geschäftsjahres werden rd. 34,3% erwartet.

Die Investitionen des Geschäftsjahres in Neubau und Sanierung werden im Lagebericht der GEWOBAU wie folgt beschrieben:

- Die GEWOBAU hat im Geschäftsjahr 2022 die letzten drei der insgesamt 15 Wohngebäude in der Housing Area saniert und aufgestockt.

- Im zweiten und dritten Bauabschnitt werden auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe entstehen.
- In 2022 wurden die restlichen 50 von insgesamt 91 Wohnungen in der Johann-Jürgen-Straße (Erbasiedlung) an die Mieter übergeben.
- Neben den Sanierungen von 54 Wohnungen in der Housing Area wurde im Geschäftsjahr ein weiteres Wohnhaus in der Schwabenstraße mit insgesamt 32 Wohnungen vollmodernisiert. Außerdem wurde ein weiterer Wohnblock mit 90 Wohneinheiten von insgesamt 544 Wohnungen energetisch saniert.
- Mitte 2022 hat die GEWOBAU angefangen, 122 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip zu sanieren. Die Planungsleistung weiterer Pilotprojekte im Umfang von ca. 620 Wohnungen wurde erbracht. Die Umsetzung dieser Projekte erfolgt in 2023 und 2024.

Den Kreditaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 88 Mio. € (Vj. 85 Mio. €) standen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 35 Mio. € (Vj. 43 Mio. €) gegenüber. Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 413 Mio. € (Vj. 384 Mio. €) angestiegen.

#### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren gemäß Lagebericht:

- Ein wesentliches Ziel der GEWOBAU Erlangen sind zufriedene Mieter\*innen in stabilen Quartieren, in denen sie gut, sicher und zu fairen Mietpreise wohnen können.
- Neben der energetischen Gebäudeoptimierung, dem Einsatz von klimaschonenden Baumaterialien und erneuerbaren Energien wird großer Wert auf Biodiversität im Wohnumfeld gelegt. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung, die Anlage von Blühwiesen als Ergänzung pflegeextensiver, trockenresistenter Außenflächen oder die Einrichtung von Nistmöglichkeiten und Insektenhotels werden weiter vorangetrieben.

Ausblick: Die eingeschlagene Sanierungsstrategie der GEWOBAU muss durch die bisher gesammelten Erfahrungen aus den laufenden Pilotprojekten optimiert und geschärft werden. Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die GEWOBAU in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten und Nachverdichtungen bereitstellen. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,9 Mio. € bis 3,3 Mio. € gerechnet.

Die Bilanzen und GuVs sind in der **Anlage** wiedergegeben. Die vollständigen Jahresabschlüsse und Lageberichte der Gesellschaften sowie der Konzernabschluss und die jeweiligen Prüfungsberichte des Abschlussprüfers können beim Beteiligungsmanagement der Stadt oder bei der GEWOBAU Erlangen GmbH eingesehen werden.

## **2. Gewinnverwendungsbeschluss**

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen GmbH empfehlen, auf eine Ausschüttung zu verzichten und den Jahresüberschuss in Höhe von 2.841.256,27 € in voller Höhe den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH 20weist aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der GEWOBAU Erlangen GmbH keinen Gewinn aus.

## **3. Berichte der Aufsichtsräte zum Jahresabschluss 2022 und Entlastung**

Die Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen GmbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH informieren in ihren Berichten an die Gesellschafterversammlung, dass sie im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Überwachungspflicht in sechs Sitzungen wahrgenommen haben. Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren neben Jahresabschluss 2021 und Wirtschaftsplanung 2023 vor allem die diversen Neubau- und Sanierungsvorhaben der GEWOBAU sowie die Geschäftsführungsnachfolge.

Die Aufsichtsräte haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 21.07.2023 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2022 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen.

Mit Beschluss vom 20.10.2023 haben die Aufsichtsräte der Geschäftsführung beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Sie bitten ihrerseits die Gesellschafterversammlung um Entlastung.

#### **4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023**

Der Aufsichtsrat empfiehlt, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein fünftes Mal in Folge mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2023 zu beauftragen.

#### **5. Beschlussfassungen zur GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH**

Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine 100%-ige Tochter der GEWOBAU Erlangen GmbH und damit eine mittelbare Beteiligung der Stadt Erlangen. Die Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH werden vom Geschäftsführer der Mutter, Herrn Tobias Stöhr, gefasst. Da die Beteiligungsquote bei mehr als 50% liegt, benötigt er gemäß Satzung die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Mutter für seine Stimmabgabe. Der städtische Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Mutter wiederum benötigt eine Ermächtigung des Stadtrats.

Diese Regelung gilt für Beteiligungen der GEWOBAU Erlangen GmbH, bei denen der mittelbare Anteil der Stadt Erlangen über 50% beträgt; Gesellschafterversammlungsbeschlüsse der übrigen Beteiligungen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats der GEWOBAU Erlangen GmbH. Sinn und Zweck ist die Sicherstellung der demokratischen Legitimation durch die von den Bürgern gewählten Vertreter auch bei verschachtelten Beteiligungsverhältnissen.

**Anlage:** Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des GEWOBAU-Konzerns, der GEWOBAU Erlangen GmbH sowie der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2022

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang